



# De Vastgoedlezing 2024

**De 22e eeuw  
begint nu**  
De noodzaak  
om moedige  
keuzes te maken

Rijksbouwmeester  
Francesco Veenstra

Amsterdam School of Real Estate  
November 2024



Prof. dr. Arno van der Vlist  
Algemeen directeur  
Amsterdam School of Real Estate

# Voorwoord

Welkom bij De Vastgoedlezing 2024, georganiseerd door de Amsterdam School of Real estate. Met trots zetten we de traditie voort waarin experts inzicht geven in de maatschappelijke betekenis van vastgoed. Dit jaar staat in het teken van transitie — een begrip dat zowel veranderingen binnen de ASRE als bredere maatschappelijke uitdagingen weerspiegelt.

De ASRE viert haar 35-jarig bestaan en verwelkomt opnieuw toonaangevende sprekers om actuele thema's zoals duurzaamheid en ruimtelijke inrichting te belichten. Wij zijn vereerd dat Rijksbouwmeester Francesco Veenstra zijn visie deelt, en danken alle betrokkenen voor hun bijdragen.

De lezing is niet alleen een moment van reflectie, maar ook een uitnodiging tot actie. Wij hopen dat deze publicatie u inspireert om bij te dragen aan de duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving.

Prof. dr. Arno van der Vlist

# Inhoud

De 22e eeuw begint nu	4
Nieuwe Nota Ruimte	5
Mens en samenleving	5
Rijksbouwmeester	6
Schaarste van ruimte	7
Ongemakkelijke relatie	8
Transitie is geen crisis	9
Crises vechten om voorrang	10
Bevolkingsgroei is een constante	10
Duurzaam inbouwpakket	11
Anticyclisch bouwen	12
Levensvatbare voorzieningen	12
Pijnlijke keuzen	13
Stad van de toekomst	13
Nieuwe terpen	14
Gezonde leefomgeving	15
Water aan de lippen	16
Wandelend bos	16
Een leven lang leren	17
Wie impact zegt, heeft het over vastgoed	17
Voormalig ASRE-directeur Leo Uittenbogaard	17
Maatschappelijke betekenis	18
Eigen academisch opleidingsinstituut	18
Vastgoedlezing 2024	18



De volgende tekst werd op 14 november 2024 's middags uitgesproken door **Rijksbouwmeester Francesco Veenstra** tijdens een feestelijke bijeenkomst in Amsterdam Noord in Studio Wieman voor een gehoor van zo'n 120 vastgoedprofessionals afkomstig uit alle pijlers van de vastgoedsector. Studio Wieman is een voormalige Mercedes-garage, onderdeel van het grote transformatieproject dat in de omgeving van de Papaverweg de komende jaren zijn beslag krijgt.

# “ De 22e eeuw begint nu ”

## De noodzaak om moedige keuzes te maken

Dank, dat ik - na een onderbreking van vijf jaar door corona - De Vastgoedlezing mag uitspreken. Ik vertel mijn verhaal als Rijksbouwmeester, maar ook als voorzitter van het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.

De titel van mijn lezing luidt 'De 22e eeuw begint nu'. Dat is ook de titel van de agenda die we als Rijksadviseurs drie jaar geleden hebben geschreven. Die agenda wordt nu uitgevoerd en loopt zo'n beetje op z'n eind. Daar kom ik zo nog op terug.

De ondertitel van mijn lezing is 'De noodzaak om moedige keuzes te maken'. Daar spreek ik u als vertegenwoordigers van de vastgoedsector vandaag op aan. Ik sluit mij zelf daarbij niet uit, ik ben immers ook actief in deze sector.



4



Rijksbouwmeester  
Francesco Veenstra



## Nieuwe Nota Ruimte

Een vorige minister heeft bedacht dat er een Nieuwe Nota Ruimte moest komen. Die nota helpt ons om vooruit te blikken in de toekomst en een plan te maken voor de komende decennia, waarin wij keuzes voor de komende generaties maken. Het gaat niet over de crises – of ervaren crises – in het hier en nu.

Halverwege volgend jaar wil minister Mona Keizer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening die nota naar de Tweede Kamer brengen. Zij wil in dat stuk het beleid van haar voorganger meenemen. In mijn ogen is dat winst. De keuzes die we in de Nieuwe Nota Ruimte maken, zullen tot ver in de volgende eeuw effect hebben. Dat betekent nogal wat. Het legt een enorme verantwoordelijkheid op jullie en mijn schouders.

**“Lukt het  
werkelijk  
de mens  
centraal te  
stellen in het  
denken over  
vastgoed?”**

## Mens en samenleving

Toen ik voorzitter was van de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus BNA hield ik kantoor pal naast de Amsterdam School of Real Estate. Ik ben er helaas nooit binnengestapt. Ter voorbereiding op deze lezing heb ik het curriculum van de Master of Real Estate-opleiding bekeken. Wat mij opviel was dat nergens de woorden ‘mens’ of ‘samenleving’ opduiken. Waarschijnlijk staan ze wel in de studieboeken die onderdeel zijn van het programma.

De mens staat namelijk centraal in de manier waarop ik als rijksbouwmeester met de Rijksadviseurs kijk naar de ontwikkeling van Nederland. Natuurlijk staat de mens bij jullie ook centraal. Maar lukt het ook werkelijk om uit het denken over vastgoed te treden? Om de mens daadwerkelijk centraal te stellen, ook in de opgaven waarmee jullie dagelijks bezig zijn?

Vanmorgen was ik bij een voetbal- en hockeyclub in het centrum van Utrecht. Een hele bijzondere plek. Stel je voor: midden in Utrecht ligt een sportterrein met een waanzinnige grondwaarde. We kunnen er zo woningen bouwen. Dat betekent wel dat sporten, bewegen en gezondheid tegenover vastgoedontwikkeling komen te staan.

Ook aan de Zuidas liggen sportvelden. Ik hoorde van iemand dat die wel een half miljard euro waard zijn. Maar misschien levert sporten op die plek op de lange termijn wel een veelvoud van dat bedrag op. Zijn we eigenlijk wel in staat om anders te gaan denken over geld en de toekomst?





J.T. Thibault  
1806 - 1810



B. Ziesenis  
1810 - 1820



CH. Vd Straeten  
1820 - 1825



A.J. Noordendorp  
1825 - 1833



J.C. Boon  
1838 - 1861



I. Warnsinck  
1845 - 1857



H.F.G.N. Camp  
1849 - 1874



A.C. Pierson  
1857 - 1870



W.N. Rose  
1858 - 1867



J.F. Metzelaar  
1870 - 1886



P.J.H. Cuypers  
1874 - 1921



J.Th.J. Cuypers  
1921 - 1924



J. van Lokhorst  
1878 - 1906



A.J.M. Mulder  
1878 - 1918



W.C. Metzelaar  
1883 - 1914



S. Wijn  
1914 - 1923



C.H. Peters  
1884 - 1915



J.P.E. Hoeufft van  
V. 1892 - 1923



M.A. vWadenoyen  
1886 - 1907



J.A.W. Vrijman  
1888 - 1923



D. Knuttel  
1892 - 1923



G.C. Bremer  
1924 - 1945



H. Hoekstra  
1945 - 1946



G. Friedhoff  
1946 - 1958



J. Vegter  
1958 - 1971



F. Sevenhuijsen  
1971 - 1974



W. Quist  
1974 - 1979



T. Dijkstra  
1979 - 1986



F. van Gool  
1986 - 1988



J.D. P. Voller  
1988 - 1989



K. Rijnbouts  
1989 - 1995



W. Patijn  
1995 - 2000



J. Coenen  
2000 - 2004



M. Crouwel  
2004 - 2008



L. van der Pol  
2008 - 2011



F. van Dongen  
2011 - 2014



K. van Velsen  
2014 - 2015



F. Alkemade  
2015 - 2021



F. Veenstra  
2021 -

## Rijksbouwmeester

Ik heb een achtergrond in techniek en architectuur, ik heb gewerkt bij architectenbureau Mecanoo in Delft. Ik ben opgeleid tot architect en ben voorzitter van de BNA geweest en nu Rijksbouwmeester. In die rol sta ik achteraan in een lange rij voorgangers. Ik ben Rijksbouwmeester nummer 39. Onder mijn voorgangers was tot op heden slechts één vrouw, Liesbeth van der Pol. Daar ligt dus een opgave bij mijn opvolging.

De Rijksbouwmeester startte ooit als architect van de koning. Pas vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw werd zijn werkterrein van paleizen, gevangenissen en ministeries opgerekt naar het hele ruimtelijk domein. Daar houd ik mij met een team van veertig ruimtelijk professionals mee bezig. Samen met de twee andere Rijksadviseurs Wouter Veldhuis en Jannemarie de Jonge vertegenwoordigen we de disciplines stedenbouw, landschap en architectuur. Het college heeft onderdak bij het ministerie van Financiën.

Hoe draagt de Rijksoverheid bij aan de ontwikkeling van de samenleving? Nou, ik denk dat we de afgelopen week hebben gezien dat daar nog een wereld in te winnen valt.



6





## Schaarste van ruimte

De plek waar ik deze lezing uitspreek – een verouderd garagebedrijf aan de Papaverweg in Amsterdam-Noord – lijkt op de plek waar ik mijn eigen kantoor heb in Delft. Dat is een getransformeerd rijksmonument. Inzet was hoe we in een bestaand gebouw de dichtheid konden verhogen. Om een idee te geven: daar werken op ongeveer duizend vierkante meter dagelijks 150 mensen. Die enorme dichtheid staat in schril contrast met de dichtheid in het rijkskantoor, waar we werken op dertig vierkante meter per persoon. Op een doordeweekse woensdag kom je er niemand tegen. Is dat nou fatsoenlijk ruimtegebruik? Zijn we wel echt bezig voor de samenleving, waarin het altijd gaat om de schaarste van ruimte?

Projecten waaraan ik heb gewerkt zijn grote gebiedsontwikkelingen in Nederland en het buitenland. **Kampus is een project in Manchester** waar op een kleine locatie 700 woningen zijn gebouwd. Het gebied waar mensen samenkomen, waar de verbinding ontstaat, hebben we centraal in de opgave gesteld. Het project Fiftytwodegrees is een voorbeeld van commercieel vastgoed, een kantoor toren voor Philips in Nijmegen waaraan ik heb gewerkt. Hoewel de toren niet recht toe, recht aan in doorsnede is, was de ontwikkeling dat wel.

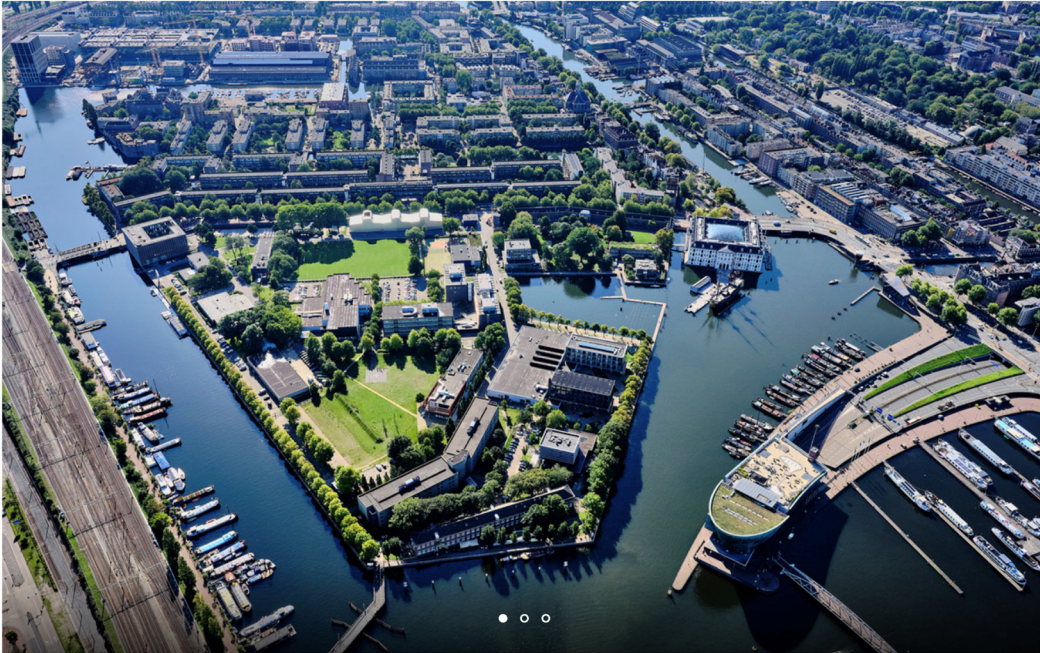
En natuurlijk het Binnenhof, een project wat zijn oorsprong vindt in de 13e eeuw. Het is bijna onvoorstelbaar dat het grafelijke zalencomplex, met de Ridderzaal als bekendste ruimte, ooit is bedacht en dat daar 700 jaar lang voortdurend aan is gebouwd. Nu zetten we er een glazen strop overheen en zeggen: dit is erfgoed. Terwijl je ook zou kunnen besluiten voort te bouwen op wat er in die 700 jaar is ontstaan.

Soms raakt vastgoed ook beladen, door de functie die het heeft. Ik denk dan aan Churchillplein 1 in Den Haag, het pand in de internationale zone waar het Joegoslaviëtribunaal is gehouden. Die beladenheid maakt een plan voor een toekomstige functie complexer. Je moet aan andere dingen denken, zoals veiligheid.



7





We zitten midden in de transitie van het traditionele bouwen in staal, beton, kalkzandsteen naar het halen van doelstellingen op het gebied van CO2-reductie.

Het Koninklijk Paleis op de Dam is één van de gebouwen waarvoor ik als Rijksbouwmeester verantwoordelijk ben. Ik ben best trots dat ik er mag rondlopen en mag meedenken hoe dit complex de komende 200 jaar mee kan, bijvoorbeeld door de renovatie van het dak. Het gebouw staat nu deels in de steigers, ook tijdens Amsterdam 750 jaar.

## Ongemakkelijke relatie

Een andere transitie is de bestuurstransformatie. Die gaat ook over het ongemak in de relatie tussen de Rijksoverheid of overheden en de burger. Kijk naar de woningen in Groningen die moeten worden gestut om overeind te blijven. Een gevolg van de gaswinning in het wingewest Groningen. We zijn er allemaal beter van geworden. Nu moet de overheid de mensen daar meenemen naar een duurzame en een leefbare toekomst.

Op het voormalige **Marineterrein in Amsterdam** zijn in een ver verleden meer dan zeshonderd VOC-schepen gebouwd. Dus dit was - als voorbeeld van maakindustrie in de stad - een plek waar heel veel mensen werkten, een inkomen verwierven en waar vervolgens ook inkomsten van verder weg werden gehaald. Het was dus een hele belangrijke plek in de stad voor economische activiteiten.

De enorme opgave om in de Amsterdamse regio 75.000 woningen te bouwen in tien jaar tijd, elk jaar dus 7500 woningen erbij, dat drukt dus ook op deze locatie. Ga je deze locatie inzetten om 1500 woningen te bouwen? Dan kies je ervoor deze plek te bestemmen voor wonen. Of wil je bewegingsruimte houden om ook in de toekomst economie ruimte te geven? Of bij een toekomstige dreiging een plek te houden voor Defensie?

Ik heb veel aan publieke gebouwen gewerkt, iconische gebouwen die helpen om de samenleving te versterken. Bijvoorbeeld de **bibliotheek in Birmingham**, een stad die heel vergelijkbaar is met Rotterdam, de stad waar ik woon. Ik kreeg de vraag om een gebouw te maken dat de samenleving versterkt, in dit geval op het terrein van digitalisering.







**“De bibliotheek in Birmingham versterkt de samenleving als gebouw”**

Het gebouw biedt allerhande faciliteiten, waardoor mensen weer toegang krijgen tot werk, de taalvaardigheid van een grote groep migranten vergroot en cultuur een bijdrage levert aan de ontwikkeling van die samenleving. Het contract werd getekend op 17 augustus 2008, krap een maand voor de val van Lehman Brothers op 15 september. Bij een kleine vertraging was het nooit gebouwd. Dus ook timing is bepalend voor de ontwikkeling van een stad.

### **Transitie is geen crisis**

We noemen tegenwoordig alles een crisis. Het is de vraag je elkaar daarmee helpt. En het is maar de vraag of er ook echt een crisis is. Transitie is er permanent. De oorsprong van het bouwbesluit, de woningwet, werd in het begin van de 20e eeuw geschreven, overigens door een neoliberaal kabinet. Sindsdien zie je een gestage ontwikkeling in de bevolking, maar ook in de productie van de woningbouw.

En eigenlijk kan je dat misschien wel doortrekken de komende twintig, dertig, veertig jaar. Alleen, de vraag is natuurlijk wel voor wie je die woningen bouwt, hoe groot ze moeten zijn en waar staan ze. Ik hoorde iemand zeggen: “Die woningen zijn er voor de voorzieningen.” Maar waarschijnlijk moet je eerst voorzieningen realiseren om uiteindelijk ook een woonklimaat te scheppen waar mensen graag willen zijn en willen verblijven.

In een stad als Amsterdam is dat waarschijnlijk anders, want het is een economie op zichzelf. Maar op plekken waar heel veel ruimte ligt, bijvoorbeeld het oosten van Nederland, dan zul je eerst moeten investeren in mobiliteit om te zorgen dat die ruimte ook kan worden benut. Zo lopen we tegen allerlei transitievraagstukken aan die binnen de samenleving leiden tot stagnatie. Je kunt concluderen dat we niet op tijd zijn. De oplossing van de CO2-uitstoot of van uitstoot door agrarische bedrijven, die blijft onveranderd. En als je het ruimtegebruik van een koe van 5000 vierkante meter afzet tegen het ruimtegebruik van de mens, dan leidt dat tot een andere afweging.



9



## Crises vechten om voorrang

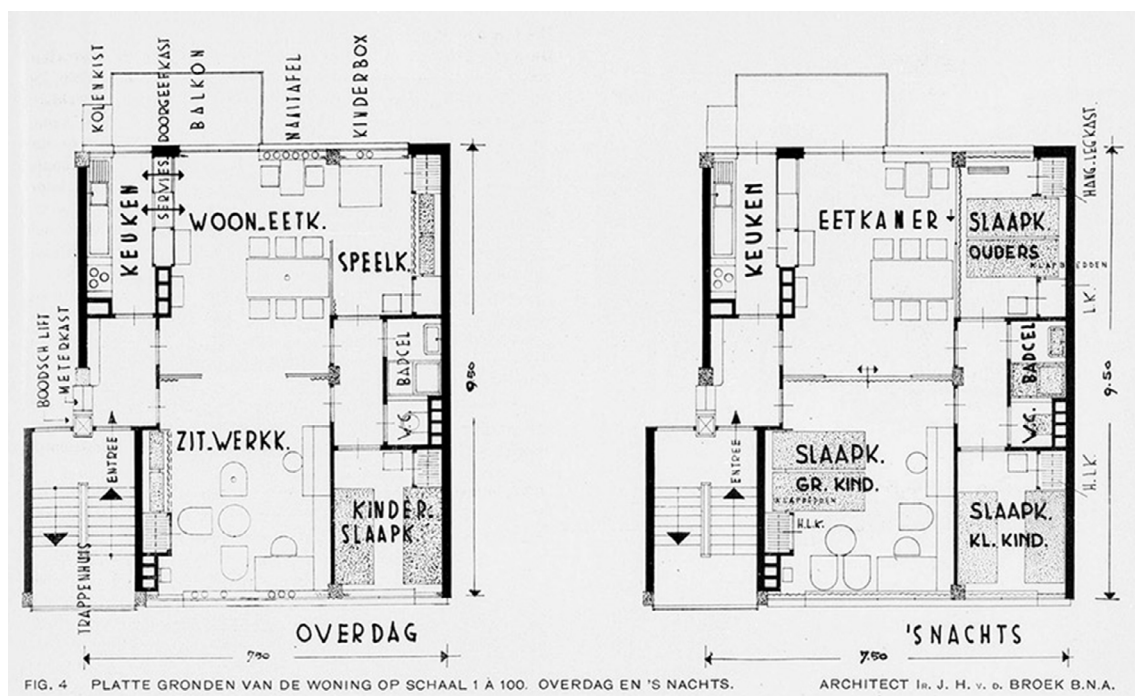
Corporaties zijn druk met een enorme verduurzamingslag van sociale huurwoningen. De financiële middelen en de arbeid die daarin wordt gestoken concurreert met de realisatie van 100.000 nieuwbouwwoningen in Nederland. Vertraging kan ertoe leiden dat mensen die al amper hun huur kunnen betalen in de kou zitten om een hoge energierekening te voorkomen. We moeten er eigenlijk voor zorgen dat hier snelheid ontstaat en deze investeringen meerdere problemen tegelijk oplossen.

En van wie is eigenlijk de openbare ruimte? We zeggen in onze stedelijke gebieden dat de buitenruimte van iedereen is, maar eigenlijk is die vooral van de auto. In Rotterdam is 52% van de buitenruimte bestemd voor autogebruik. Dan heb je het over wegen en parkeerplekken. En een groot deel van de overige ruimte wordt gebruikt voor de economie en bedrijvigheid die daar eigenlijk weinig voegde waarde aan toevoegen. Het denken over wat publiek is en hoe we omgaan met de publieke ruimte is ook onderdeel van die transitievraag.

**“We noemen tegenwoordig alles een crisis, maar transitie is er permanent”**

## Bevolkingsgroei is een constante

Dan de volkshuisvestingstransitie. Als je naar een periode van 120 of 125 jaar kijkt, zie je een heel constante lijn van bevolkingsgroei, maar ook van het aantal woningen dat nodig is. Met een belangrijk kantelpunt wat deels natuurlijk door demografische ontwikkeling is ingezet. Daarbij speelt ook een rol wat de jaren vijftig en zestig is gebeurd. In die periode zag je dat het aantal vierkante meters per inwoner, of eigenlijk het aantal personen per huishouden, sterk afnam.



Als je kijkt naar de groei van de bevolking, heb je het over meer mensen, zoals de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 daar in het afgelopen jaar naar heeft gekeken. Als je het hebt over meer mensen, dan heb je het tegenwoordig over veel meer huishoudens. Dat komt door de groei van het aantal echtscheidingen, de veranderende huishoudenssamenstelling, maar ook door het ouder worden van onze bevolking en het verschil in overlijden tussen man en vrouw. Dus daar zit niet meer een een-op-een-verhouding in. Dat leidt dus direct tot een verhoogde vraag van het aantal woningen.

Je ziet dat terug in de manier waarop wij onze woningen bouwen, bijvoorbeeld tegenover de vooroorlogse bouw. Hier zie je twee plattegronden van een woningbouwcomplex in Rotterdam van architectenbureau Van den Broek en Bakema, waarbij de dag- en nachtsituatie van het interieur leidde tot een gedifferentieerd gebruik. Een huis van 63 vierkante meter was daardoor geschikt voor een gezin met vier kinderen.

## Duurzaam inbouwpakket

We moeten opnieuw nadenken over hoe een woning eruit ziet. Is dat een doos, waar de eigenaar/bewoner of huurder zelf een interieur in stopt? Meestal een IKEA-interieur wat bij de volgende verhuizing wordt weggegooid. Of draag je bij aan de inrichting van die woning op een duurzamere manier met duurzamere materialen? Noem het een inbouwpakket. Waardoor ook het gebruik van die woning sterk wordt verbeterd. Daar ligt een opgave binnen de vastgoedsector, zowel voor corporaties als ontwikkelaars en beleggers.

**“Bouwen We een woning als lege doos, of met een duurzaam inbouwpakket?”**

In de voorbereiding kwam ik kantenartikelen over een lezing tegen uit 2014 van Maarten Hajer. Dat is tien jaar geleden, om even te duiden hoe er in dat tijdsgewicht werd nagedacht over de woningbouwopgave. Toen werd er gezegd - overigens ook door mijn voorganger Frits van Dongen - dat Nederland af is. Vervolgens legden wij de bouw stil. Natuurlijk had dat ook te maken met de financiële crisis. Maar juist die bouwstop en de daarop volgende vertraging zijn de oorzaak van het huidige tekort van 300.000 tot 400.000 woningen.

## Advies: Stop met bouwen

Planbureau voor de Leefomgeving: Binnen twintig jaar komen veel koopwoningen vrij

**Donne Klaverboom**  
Nu woningen bouwen, is verlaten aan de leegstand van de toekomst. Die 'waarschuwing' spreekt die 'balans' van de Leefomgeving 2014, de toekomst in nu, die gepresenteerd is in Amsterdam in september.



**Niet te snel!**  
Van onze redactrice: **Vronne Huls**

## Gemeente, ga nu niet bouwen, een woningtekort is tijdelijk

Minder kanten voor huizen die oudere achterlaten



**Groei achtergebleven koopwoningen**  
Achtergebleven koopwoningen (in procenten van het totaal aantal koopwoningen)

## Planbureau waarschuwt voor te veel nieuwbouw

Leefomgeving De politiek heeft te weinig aandacht voor periode na 2020.

Door onze redactrice: **Ajzen Schreuder**

**Den Haag**, Nederland moet terugkijken. Het is beter bestaande woningen te verbouwen. Dat stelt het Planbureau voor de Leefomgeving in een rapport dat is uitgebracht aan de Tweede Kamer.

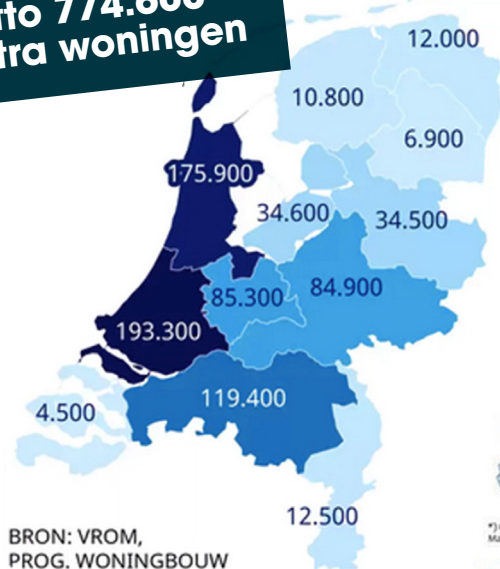
**COMMENTAAR**

lange termijn en inderdaad zal de bevolking vanaf 2040 stabiliseren. Maar tot knippen zijn er dan wel meer woningen nodig voor bijvoorbeeld migranten. Bovendien is het belangrijk dat er voldoende woningen zijn voor de komende jaren, ook als er een groot tekort is. Dit is de uitdaging voor de komende jaren.

**Neem toekomstvisies serieus, maar bouw naar nood van nu**

Aan kantoorruimte stond begin dit jaar in Nederland 8 miljoen vierkante meter leeg, 16 procent van het totaal te leegstaand bij winkels bedroeg 2,4 miljoen vierkante meter, 8 procent. Dit zijn zorgwekkende cijfers. De leegstand van kantoorruimte is een voorbeeld van een overmaat aan aanbod. Dit is de uitdaging voor de komende jaren. De politiek heeft te weinig aandacht voor de periode na 2020. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft een rapport uitgebracht dat de uitdagingen voor de komende jaren beschrijft. Het rapport is een oproep tot actie. Het is belangrijk dat er voldoende woningen zijn voor de komende jaren, ook als er een groot tekort is. Dit is de uitdaging voor de komende jaren.

**Nederland krijgt tot 2030 netto 774.600 extra woningen**



BRON: VROM, PROG. WONINGBOUW



**Overstromingsgevoelig gebied**

## Anticyclisch bouwen

Dus vertragen in deze processen, terwijl we eigenlijk weten dat over een lijn van langer dan een eeuw er een gestage groei is. Dan moet je als sector, maar ook als overheid, zorgen dat je anticyclisch zorgt dat de woningbouwproductie niet stil komt te liggen. We proberen dat nu in te halen, dus met 100.000 woningen per jaar. We bouwen er ongeveer 70.000 of 80.000. Maar we moeten ook die extra 20.000 woningen per jaar erbij krijgen.

In het debat speelt mee dat we die woningen vooral in gebieden willen bouwen waar het economisch goed gaat, waar arbeidskrachten aanwezig zijn, waar de magneetfunctie van de economie werkt. Maar dat gebied is het laaggelegen deel van Nederland. Nederland zal niet zomaar overstromen. We zullen er alles aan doen om bij een stijgende zeespiegel - zelfs tot 4,5 meter - ons duinlandschap te versterken, ons rivierenlandschap te versterken met dijkverhogingen. Toch, alle gevolgen van dat laag gelegen land, de verzilting die erbij komt, bodemdaling, zal een enorm effect hebben op de portefeuille van vastgoedbeleggers, maar ook van particulieren. Dus let erop dat je hier maatregelen moet treffen, financieel, maar ook fysiek. Om te overstromingen te voorkomen met ineenstorting van de woningmarkt als gevolg.

## Levensvatbare voorzieningen

In het westen van Nederland liggen de voorzieningen. Die voorzieningen hebben mensen nodig om ze levensvatbaar te houden. In Amsterdam wonen er nu evenveel mensen als in 1963. Dus er is een enorme uitstroom geweest. We hebben gisteren gezien dat er een oproep is gedaan van de zogenoemde New Towns, om ook steun van het Rijk te krijgen. Ze hebben het over een bedrag van drie miljard euro.

Dat is nodig omdat in de jaren zestig buiten de grote steden steden zogeheten New Towns als Almere, Capelle aan den IJssel, Helmond, Nieuwegein, Nissewaard, Purmerend en Zoetermeer zijn ontwikkeld om snel aan de woningvraag te voldoen. Zonder langetermijnvisie op leefkwaliteit. Nu moeten New Towns verdichten om de levensvatbaarheid van voorzieningen overeind te houden.



## Pijnlijke keuzen

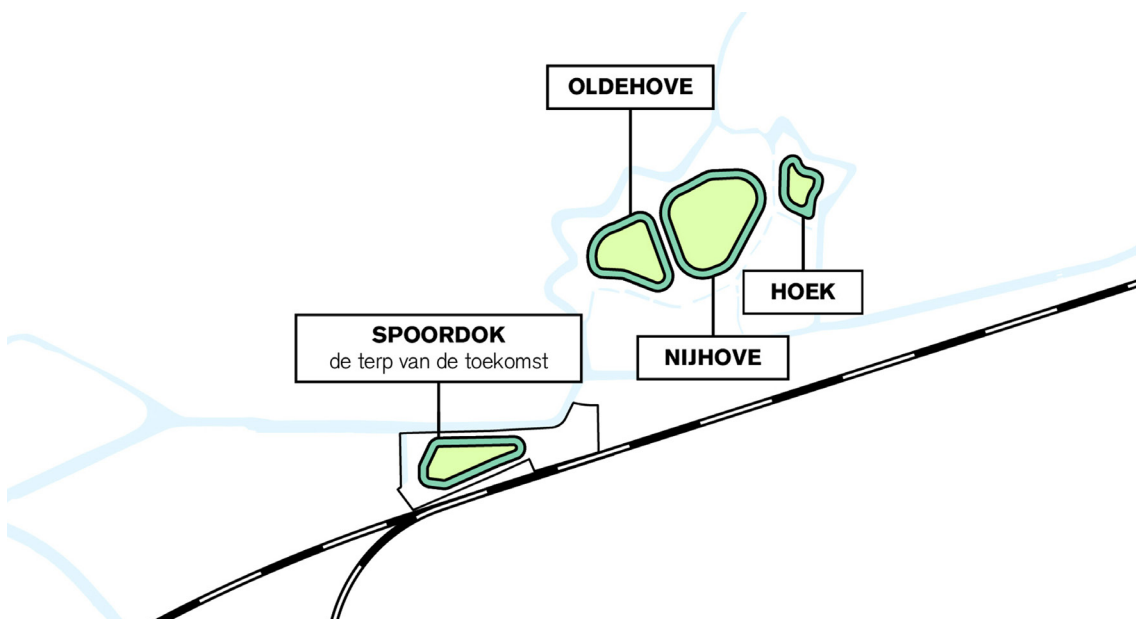
Als college van Rijksadviseurs willen wij juist een eeuw vooruit kijken. Dat werkt bevrijdend, omdat daardoor belangen op korte termijn minder hard spelen. De ruimtevraag in Nederland vanuit verschillende sectoren is zo groot, dat past helemaal niet. We moeten dus keuzen maken. Pijnlijke keuzen, die uiteindelijk leiden tot een rechtvaardiger inrichting en gebruik van ons land. Nederland is een delta. We kennen allemaal de term 'bodem en water sturend'. Op het moment dat we bouwen, moeten we naar de ondergrond kijken en het verloop van het water, zodat we geen grote problemen in de toekomst krijgen.

**“Alleen pijnlijke keuzen leiden tot een rechtvaardiger inrichting en gebruik van ons land”**

## Stad van de toekomst

Een voorbeeld daarvan is een project in Leeuwarden, de stad waar ik geboren ben. De opgave daar is het bestendig maken van de stad voor de toekomst. Het gaat over klimaatadaptatie, meer wonen, de circulaire economie. Het doel vanuit Europa is immers om de hele economie in 2050 circulair te maken. De demografische ontwikkeling, nieuwkomers en migranten uit de omliggende dorpen spelen daarin een rol. Toen ik er opgroeide was het een stad van hbo-opleidingen en de verzekeringssector. Maar inmiddels staat er 100.000 vierkante meter aan kantoren leeg. Er is geen nieuwe economie om die ruimte te vullen. Maken we er woningen van? Maar waar gaan al die mensen dan werken?

Rond Leeuwarden liggen veertien, vijftien dorpen die allemaal een binding met de stad hebben, waar de agrarische sector dominant is, waar water dominant is, een belangrijke economische drager voor het toerisme in het gebied, met aan de noordwestkant een vliegbasis. Dat komt allemaal samen in **de ontwikkeling Spoordok**, een gebied met ruimte voor meer dan tweeduizend woningen. Met een ander programma dan je doorgaans in een provinciehoofdstad zou zien.





De weerstand van omwonenden waar we altijd over horen, speelt hier niet. Mensen zijn onderdeel van de keuzes die worden gemaakt in hun eigen stad. Mobiliteit is het belangrijkste element om die opgave op te lossen, om een gezonde stad te maken. Dat betekent ruimte voor bewegen, ruimte voor ontmoeten. Gezondheid gaat immers over fysiek en mentaal.

In Rotterdam is er het Dakpark, waar retail en parkeren een soort terp in het landschap hebben gevormd. Enerzijds om een aantrekkelijke buitenruimte te creëren voor een nieuwe wijk in een laag gelegen polder. De terp houdt geluid uit de haven tegen.

## Nieuwe terpen

In Leeuwarden wordt de logica van de geografie ingezet. We kennen allemaal terpen, waar je veilig naartoe kan bij een overstroming. Leeuwarden is ooit gebouwd op drie terpen. **Een vierde terp ligt nu tegen het station aan**, net als het Dakpark in Rotterdam houdt die terp het geluid van het spoor tegen en realiseert zo een gezonde en rustgevende stadswijk aan de andere zijde. De hoogteverschillen dragen bij aan de kwaliteit van de buitenruimte.

Dus een terp aan de ene zijde, aan de andere kant de verbinding met het water en de water-economie, het dok, de haven en aan de derde zijde de verbinding met de stad en het mobiliteitsnetwerk richting Groningen en de rest van Nederland. Met grote ontwikkelvelden voor tweeduizend woningen. Een deel hoogstedelijk, een deel laagstedelijk, twintig procent grondgebonden en tachtig procent gestapeld. En dat gemengd met ruimte voor start-ups in de circulaire economie met een verbinding met opleidingen in de stad.



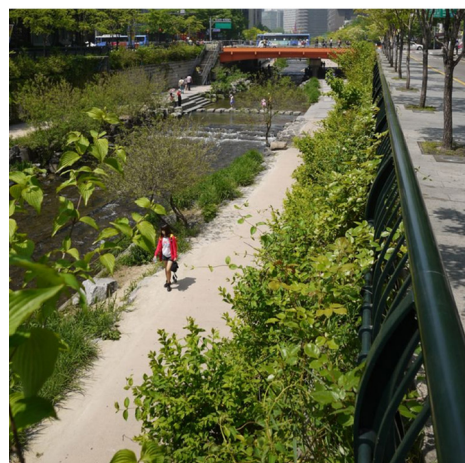
## Gezonde leefomgeving

Stadsparken zijn plekken die al in de bestaande stad aanwezig zijn en een inspiratiebron kunnen zijn voor de ontwikkeling van nieuwe delen van de stad. Ze zijn essentieel voor een gezonde en goede leefomgeving. Die gezonde leefomgeving vindt zijn fundament in structurerende netwerken. Waar liggen wegen, waar ligt de ondergrondse infrastructuur, hoe loopt het groen in het gebied? Ook daarover moeten we toekomstgericht en verstandig nadenken. Het is dus niet zo dat al het water in de ondergrond moet worden afgevoerd.

Nu moet het riool nog enorme hoeveelheden water verstouwen, terwijl het ook denkbaar is dat een deel van dat water, zeker op piekmomenten, simpelweg in de buitenruimte kan worden afgevoerd. Dus slimmere systemen, die goedkoper zijn en die de **mensen ook op een andere manier in verbinding brengen met het water**.

Een ander belangrijk punt: de plek van de auto. Hoewel ik zelf fervent automobilist ben, zal de auto een andere rol krijgen in onze steden. We moeten meer ruimte bieden voor andere activiteiten, ruimte voor de mens. Met een enorme programmering - een kwart miljoen vierkante meter in Amsterdam is niet veel, maar wel in een provinciestad als Leeuwarden of Enschede of Almelo - zijn dit enorme aantallen. De versterkingsopgave in Groningen, is dat het probleem van de individuele eigenaar van de woning, of is het een gemeenschappelijk probleem? Datzelfde geldt voor de manier waarop we met de openbare ruimte omgaan. Is deze particulier of collectief?

“Mobiliteit is het belangrijkste element om een gezonde stad te maken”



## Water aan de lippen

Of kan een particulier er het voordeel van hebben, terwijl als er een ramp ontstaat toch het collectief wordt aangesproken? Als het water één iemand aan de lippen staat, dan staat het ons allemaal aan de lippen. Nederland is een waterland. En dat hoef ik natuurlijk de mensen in Noord-Holland niet te vertellen. Amsterdam is gebouwd op palen, dus feitelijk op het water.

Roermond ligt twintig meter boven NAP. Dus je zou eigenlijk verwachten dat daar geen zijn. Toch stond daar 3,5 jaar geleden een camping onder water. En vorig jaar steeg oo kin Amsterdam het water, toen er iets misliep met de afvoer van het water naar de Noordzee. Wat gebeurt er nu als zo'n woningbouwcomplex of een hele buurt in Amsterdam volledig onder water kan lopen? Ontstaat er dan een andere discussie dan toen het water door de straten van Valkenburg stroomde?

Hier niet ver vandaan wordt de natuur ingezet om in het Markermeer vijf nieuwe eilanden te maken, de Markerwadden. Hier mag de natuur zijn werk doen om bij te dragen aan het ecosysteem van de mens. Hier wordt de ingenieurskunst zoals die in Delft wordt onderwezen geïntegreerd met de ingenieurskunst van de natuur. Daar kunnen we veel van leren.

## Wandelend bos

Ik wil afsluiten met een hoopvol beeld, een initiatief dat voortkwam uit Leeuwarden Culturele Hoofdstad in 2018. Een van de grootste culturele projecten van het kunstenaarscollectief Arcadia was Bosk, **een wandelend bos van 1200 bomen in 800 rijdende plantenbakken** dat van mei tot augustus door de binnenstad van Leeuwarden bewoog. Met de bomen werd telkens op een andere plek een nieuwe groene ruimte gemaakt.

Het interessante is dat die ruimte werd gemaakt door de gemeenschap. Mensen waren bereid – en dat werden er steeds meer – mee te bouwen aan de stad en te laten zien hoe de stad anders kan worden met de inzet van natuur. Maar vooral met de inzet van de mens, om met de inzet van verbeeldingskracht te werken aan een samenleving die uiteindelijk gaat over gemeenschapszin. Dat wil ik jullie meegeven. Ik hoop dat dit ook landt in het curriculum van de opleidingen. En als het nodig is om daarover mee te denken, bel me.





Het uitspreken van De Vastgoedlezing 2024 viel samen met het officiële afscheid van voormalig directeur **drs. Leo Uittenbogaard**, na een dienstverband van ruim 35 jaar. Naar aanleiding van dit afscheid heeft de ASRE onderstaand persbericht verstuurd.

# “Wie impact zegt, heeft het over vastgoed”

Voormalig ASRE-directeur Leo Uittenbogaard

Universiteiten en hogescholen doen er verstandig aan vakgroepen op het terrein van vastgoedkunde meer te laten samenwerken. Zo ontdekken studenten eerder welke impact ze kunnen hebben bij een keuze voor een loopbaan in de vastgoedsector. En kan voorheen versnipperde kennis hen beter bereiken. Met die oproep nam voormalig directeur Leo Uittenbogaard half november afscheid van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Vastgoedkunde is een multidisciplinair vakgebied, waarin kennis van onder andere finance, bedrijfskunde, het recht en fiscaliteit samenkomen. “Het zou mooi zijn als studenten al voor het einde van hun studie in het voortgezet onderwijs ontdekken wat zij ermee kunnen in de vastgoedsector.” De generatie vastgoedprofessionals die nu instroomt, wil vooral impact maken, ziet hij. “Dat kan bij uitstek in de vastgoedsector. Afgestudeerden ontdekken dit vaak pas nadat ze al enkele jaren aan het werk zijn.”

## Een leven lang leren

Uittenbogaard is een vurig voorvechter van levenslang leren. “Het is vreemd dat iemand een wetenschappelijke opleiding volgt en dan voor de rest van zijn leven klaar is. De maatschappij verandert voortdurend, kennis verouderd. Het is goed dat de overheid met de Wet leeruitkomsten het levenslang leren stimuleert door erkende studiepunten toe te kennen aan korte opleidingen.” Dat sluit goed aan bij de Executive Education, waarmee de ASRE enkele jaren geleden is begonnen.



## Maatschappelijke betekenis

In de war for talent zouden vastgoedbedrijven volgens Uittenbogaard er meer op uit moeten trekken naar universiteiten en hogescholen om studenten te laten zien wat de maatschappelijke betekenis is van de vastgoedsector. "Ingewikkeld is dat niet. De ASRE beschikt over een uitstekend docentenkorps met 175 experts uit de vastgoedpraktijk die dat verhaal kunnen vertellen. Je kunt dat niet enkel en alleen overlaten aan docenten uit andere vakgebieden. Een bedrijfseconoom ziet vastgoed vooral als risicovolle balanspost. Een macro-econoom vertelt je dat elke crisis begint en eindigt met vastgoed."

## Eigen academisch opleidingsinstituut

Anders dan andere multidisciplinaire vakgebieden als de bankwereld, verzekeringen of de pensioensector is de vastgoedsector er met de ASRE in geslaagd een eigen academisch opleidingsinstituut op te zetten. "De Duisenberg School of Finance viel om toen de subsidie werd ingetrokken. De pensioensector heeft nooit een eigen masteropleiding gehad en de verzekeringssector heeft het geprobeerd, maar ondersteunt nu vooral dagonderwijs. Dat het in de vastgoedsector wel is gelukt, daar ben ik enorm trots op."

## Vastgoedlezing 2024

Bij het afscheid van Uittenbogaard sprak Rijksbouwmeester Francesco Veenstra De Vastgoedlezing 2024 uit met de titel "De 22e eeuw begint nu: de noodzaak om moedige keuzen te maken". Die keuzen zijn nodig om te komen tot een rechtvaardige verdeling van de ruimte in Nederland. De vastgoedsector speelt volgens hem een sleutelrol in een klimaatbestendige en duurzame toekomst.



## Over de ASRE

Sinds 1989 is de Amsterdam School of Real Estate hét instituut voor Vastgoedkunde. Met twee masters en een uitgebreid aanbod aan compacte opleidingen, bieden we vastgoedprofessionals in elke fase van hun carrière een passende opleiding en actuele kennis en inzichten.



**De Vastgoedlezing** is een jaarlijks terugkerend evenement van de Amsterdam School of Real Estate

#### **Over de Vastgoedbibliotheek**

De Vastgoedbibliotheek is gespecialiseerd in onderzoek-resultaten met betrekking tot vastgoedmarkten. De database bevat meer dan 50.000 nationale en internationale titels.

Het platform [vastgoedbibliotheek.nl](http://vastgoedbibliotheek.nl) is een onmisbare bron voor onderzoekers, beleidsmedewerkers en studenten die in hun onderzoek een koppeling willen maken met de economische en institutionele aspecten van vastgoedmarkten.

Jollemanhof 5  
1019 GW Amsterdam  
[info@asre.nl](mailto:info@asre.nl)  
+31 20 66 811 29  
[asre.nl](http://asre.nl)